

***BUSINESS MODEL CANVAS***  
**RUBINA BOUTIQUE HOTEL DI PEMALANG**

**TUGAS AKHIR**

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat dalam Menyelesaikan  
Program Diploma III



**Disusun Oleh :**

**MANDANI AYU LESTARI**

**Nomor Induk : 201722205**

**PROGRAM STUDI MANAJEMEN DIVISI KAMAR**

**JURUSAN HOSPITALITI**

**SEKOLAH TINGGI PARIWISATA**

**BANDUNG**

**2020**

**LEMBAR PENGESAHAN**

JUDUL SKRIPSI/PROYEK AKHIR/TUGAS AKHIR

**BUSINESS MODEL CANVAS**

**RUBINA BOUTIQUE HOTEL DI PEMALANG**

NAMA : MANDANI AYU LESTARI  
NIM : 201722205  
PROGRAM STUDI : MANAJEMEN DIVISI KAMAR  
JURUSAN : HOSPITALITI

Pembimbing I,



**Dr. Ananta Budhi Danurdara, B.A., M.Sc.**

NIP 19750611200212 1 001

Pembimbing II,



**Drs. Daeng Noerdjamal, M.Pd.**

NIP 19570711198703 1 001

Bandung, 10 Februari 2021

Mengetahui,

Kepala Bagian Administrasi  
Akademik dan Kemahasiswaan,

**Andar Danova L. Goeltom, S.Sos., M.Sc.**

NIP 19710506 199803 1 001

Menyetujui,

Ketua Sekolah Tinggi  
Pariwisata NHI  
Bandung,

**Faisal, MM.Par., CHE.**

NIP 19730706 199503 1 001

## **PERNYATAAN MAHASISWA**

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama : Mandani Ayu Lestari

Tempat/Tanggal Lahir : Pemalang, 5 Oktober 1997

NIM : 201722205

Program Studi : Manajemen Divisi Kamar

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

**1. Tugas akhir/proyek akhir/skripsi yang berjudul "BISNIS MODEL KANVAS RUBINA BOUTIQUE HOTEL DI PEMALANG"**

Ini adalah merupakan hasil karya dan hasil penelitian saya sendiri bukan merupakan hasil penjiplakan, pengutipan, penyusunan oleh orang atau pihak lain atau cara-cara lain yang tidak sesuai dengan ketentuan akademik yang berlaku di STP Bandung dan etika yang berlaku dalam masyarakat kecuali arahan dari tim pembimbing.

2. Dalam tugas akhir proyek akhir ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang atau pihak lain kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan sumber nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.

3. Surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, apabila dalam naskah tugas akhir di/proyek akhir/skripsi ini ditemukan adanya pelanggaran atas apa yang saya nyatakan diatas atau pelanggaran atas etika keilmuan, dan/atau ada klaim terhadap keaslian naskah ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini dan sanksi sesuai dengan norma yang berlaku di Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung beserta peraturan-peraturan terkait lainnya.

4. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bandung, 22 Desember 2020

Yang membuat pernyataan,



**Mandani Ayu Lestari**  
**201722205**

## **KATA PENGANTAR**

Puji dan syukur penulis ucapkan atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat, inayah dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “Rubina Boutique Hotel”. Penulisan Tugas Akhir ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan dalam menempuh Program Studi Diploma III Manajemen Divisi Kamar Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung.

Dalam menulis Tugas Akhir ini tentu penulis banyak mendapatkan bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Maka dari itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Faisal Kasim, M.M.Par., CHE selaku Ketua Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung.
2. Bapak Andar Danova L. Goeltom, S.Sos., M.Sc. selaku Kepala Bagian Administrasi Akademik dan Kemahasiswaan Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung.
3. Bapak Edison Sitompul, S.Sos., M.M. selaku Ketua Jurusan Perhotelan Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung.
4. Bapak Lucky Karsuki, B.A, M.M. selaku Ketua Program Studi Manajemen Divisi Kamar.
5. Bapak Dr. Ananta Budhi Danurdara B.A., M.Sc. selaku pembimbing I yang sudah memberi bimbingan arahan dan saran sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.

6. Bapak Drs. Daeng Noerdjamil M. Pd. selaku pembimbing II yang sudah memberi bimbingan arahan dan saran sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.
7. Seluruh dosen Manajemen Divisi Kamar Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung yang sudah memberikan ilmu, motivasi, dan bimbingan.
8. Kepada kedua orang tua dan kedua kakak penulis yang sudah memberikan dukungan moral maupun material.
9. Seluruh pihak yang telah membantu yang namanya tidak bisa disebutkan satu per satu.

Semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca.

Pemalang, 16 Desember 2020

Penulis

## DAFTAR ISI

|  |      |
|--|------|
| KATA PENGANTAR .....                             | i    |
| DAFTAR ISI .....                                 | iii  |
| DAFTAR TABEL .....                               | v    |
| DAFTAR GAMBAR .....                              | viii |
| <i>EXECUTIVE SUMMARY</i> .....                   | xi   |
| BAB I .....                                      | 1    |
| DESKRIPSI BISNIS.....                            | 1    |
| A. Latar Belakang .....                          | 1    |
| B. Gambaran Umum .....                           | 4    |
| C. Visi dan Misi .....                           | 9    |
| D. Analisis SWOT.....                            | 9    |
| E. Spesifikasi Produk/Jasa.....                  | 11   |
| F. Jenis/Badan Usaha .....                       | 13   |
| G. Aspek Legalitas .....                         | 16   |
| BAB II.....                                      | 19   |
| ASPEK PRODUK .....                               | 19   |
| A. Daftar dan Deskripsi Produk.....              | 19   |
| B. Analisis Keunggulan Produk.....               | 21   |
| C. Penentuan Kapasitas dan Rencana Produksi..... | 23   |
| D. Kemasan dan Penyajian Produk.....             | 30   |
| E. Mekanisme <i>Quality Check</i> .....          | 46   |
| BAB III .....                                    | 49   |
| RENCANA PEMASARAN .....                          | 49   |
| A. Riset Pasar .....                             | 49   |
| B. Validasi Produk .....                         | 54   |
| C. Kompetitor .....                              | 62   |

|                           |  |     |
|---------------------------|--|-----|
| D.                        | Program Pemasaran .....                                      | 68  |
| E.                        | Media Promosi .....  | 72  |
| F.                        | Proyeksi Penjualan .....                                     | 76  |
| BAB IV                    | .....  | 81  |
| ASPEK SDM DAN OPERASIONAL | .....  | 81  |
| A.                        | Identitas <i>Owner/Founder</i> .....                         | 81  |
| B.                        | Struktur Organisasi .....                                    | 82  |
| C.                        | Analisis Kerja dan <i>Job Description</i> .....              | 83  |
| D.                        | <i>Manning Budget</i> / Anggaran Tenaga Kerja .....          | 96  |
| E.                        | Service Scape (lay out/Flow) .....                           | 98  |
| F.                        | Action Plan & Report .....                                   | 105 |
| BAB V                     | .....  | 107 |
| ASPEK KEUANGAN            | .....  | 107 |
| A.                        | Metode Pencatatan Akuntansi .....                            | 107 |
| B.                        | Capital Expenditure ( Identifikasi Initial Investment )..... | 108 |
| C.                        | <i>Time Value of Money</i> ( Nilai Waktu Uang ).....         | 111 |
| D.                        | Pendanaan Investasi.....                                     | 114 |
| E.                        | Penentuan Titik Impas dan Laba yang diharapkan.....          | 116 |
| G.                        | Identifikasi Cash Inflow dan Outflow .....                   | 119 |
| DAFTAR PUSTAKA            | .....  | 129 |

## DAFTAR TABEL

|  |    |
|--|----|
| 1.1 Tabel Data Wisatawan.....  | 3  |
| 1.2 Tabel BMC Rubina Boutique Hotel.....   | 5  |
| 1.3 Tabel Analisis SWOT Rubina Boutique Hotel.....                                   | 10 |
| 2.1 Tabel Kapasitas Fasilitas.....   | 24 |
| 2.2 Tabel Target Occupancy Selama Seminggu.....                                      | 25 |
| 2.3 Tabel Target Occupancy Selama 5 Tahun.....                                       | 26 |
| 2.4 Tabel Perhitungan Biaya Produksi Na'im (Deluxe Room).....                        | 27 |
| 2.5 Tabel Perhitungan Biaya Produksi 'Adn (Family Room).....                         | 28 |
| 2.6 Tabel Perhitungan Biaya Produksi Firdaus (Suite Room).....                       | 28 |
| 3.1 Tabel Riset Berdasarkan Domisili Konsumen.....                                   | 61 |
| 3.2 Tabel Kelebihan dan Kekurangan Regina Hotel.....                                 | 65 |
| 3.3 Tabel Kelebihan dan Kekurangan Panorama Hotel.....                               | 66 |
| 3.4 Tabel Kelebihan dan Kekurangan Jambe Kembar Agrowisata Hotel.....                | 68 |
| 3.5 Tabel Target Penjualan Pada Tahun Pertama.....                                   | 77 |
| 3.6 Tabel Target Penjualan Pada Tahun Kedua.....                                     | 77 |
| 3.7 Tabel Target Penjualan Pada Tahun Ketiga.....                                    | 78 |
| 3.8 Tabel Target Penjualan Pada Tahun Keempat.....                                   | 78 |
| 3.9 Tabel Target Penjualan Pada Tahun Kelima.....                                    | 79 |
| 3.10 Tabel Proyeksi Penjualan Rubina Boutique Hotel Selama 5 Tahun.....              | 79 |
| 3.11 Tabel Proyeksi Penjualan Restoran, Bar, dan Rooftop Café Selama 5<br>Tahun..... | 80 |



|   |    |
|---|----|
| 3.12 Tabel Proyeksi Penjualan Fasilitas Games Room dan Rental |    |
| Transportation Selama 5 Tahun .....                           | 80 |
| 4.1 Tabel Identitas Owner/Founder Rubina Boutique Hotel ..... | 81 |
| 4.2 Tabel Analisis Kerja General Manager .....                | 83 |
| 4.3 Tabel Analisis Kerja Front Office Manager.....            | 84 |
| 4.4 Tabel Analisis Kerja Housekeeping Manager.....            | 85 |
| 4.5 Tabel Analisis Kerja F&B Manager .....                    | 86 |
| 4.6 Tabel Analisis Kerja Manager Accounting.....              | 86 |
| 4.7 Tabel Analisis Kerja Manager Sales & Marketing.....       | 87 |
| 4.8 Tabel Analisis Kerja Human Resources Manager.....         | 88 |
| 4.9 Tabel Analisis Kerja Chief Security .....                 | 88 |
| 4.10 Tabel Analisis Kerja Chef De Partie.....                 | 89 |
| 4.11 Tabel Analisis Kerja Head Waiter .....                   | 90 |
| 4.12 Tabel Analisis Kerja Accounting Staff .....              | 90 |
| 4.13 Tabel Analisis Kerja Human Resources Staff.....          | 91 |
| 4.14 Tabel Analisis Kerja Sales Executive .....               | 91 |
| 4.15 Tabel Analisis Kerja Guest Service .....                 | 92 |
| 4.16 Tabel Analisis Kerja Concierge.....                      | 93 |
| 4.17 Tabel Analisis Kerja Room Attendant/Linen/PA.....        | 93 |
| 4.18 Tabel Analisis Kerja Waiter/Waitress/Banquet.....        | 94 |
| 4.19 Tabel Analisis Kerja Security.....                       | 95 |
| 4.20 Tabel Analisis Kerja Cook .....                          | 95 |
| 4.21 Tabel Perhitungan Anggaran Tenaga Kerja.....             | 96 |

|      |   |     |
|------|---|-----|
| 4.22 | Tabel Action Plan Rubina Boutique Hotel.....                        | 105 |
| 5.1  | Tabel Investasi Tangible .....                                      | 108 |
| 5.2  | Tabel Investasi Intangible .....                                    | 109 |
| 5.3  | Tabel <i>Working Capital</i> Rubina Boutique Hotel.....             | 110 |
| 5.4  | Tabel Investasi Rubina Boutique Hotel .....                         | 111 |
| 5.5  | Tabel <i>Loan Installment's Schedule</i> Rubina Boutique Hotel..... | 115 |
| 5.6  | Tabel <i>Debt Equity Ratio</i> Rubina Boutique Hotel.....           | 116 |
| 5.7  | Tabel <i>Fixed Cost</i> Rubina Boutique Hotel.....                  | 117 |
| 5.8  | Tabel <i>Variabel Cost</i> Rubina Boutique Hotel .....              | 117 |
| 5.9  | Tabel Cost Rubina Boutique Hotel.....                               | 118 |
| 5.10 | Tabel Projected Income Statement Tahun Pertama.....                 | 120 |
| 5.11 | Tabel Projected Income Statement Tahun Kedua .....                  | 121 |
| 5.12 | Tabel Projected Income Statement Tahun Ketiga .....                 | 122 |
| 5.13 | Tabel Projected Income Statement Tahun Keempat .....                | 123 |
| 5.14 | Tabel Projected Income Statement Tahun Kelima .....                 | 124 |
| 5.15 | Tabel Cash Flow Projection Rubina Boutique Hotel.....               | 126 |

## DAFTAR GAMBAR

|   |    |
|---|----|
| 1.1 Gambar Logo Rubina Boutique Hotel.....                      | 7  |
| 1.2 Gambar Denah Lokasi Rubina Boutique Hotel.....              | 8  |
| 2.1 Gambar Tampak Depan Rubina Boutique Hotel.....              | 31 |
| 2.2 Gambar Tampak Samping Kanan Rubina Boutique Hotel .....     | 32 |
| 2.3 Gambar Tampak Belakang Rubina Boutique Hotel .....          | 32 |
| 2.4 Gambar Tampak Samping Kiri Rubina Boutique Hotel.....       | 32 |
| 2.5 Gambar Tampak Atas Rubina Boutique Hotel.....               | 33 |
| 2.6 Gambar Kamar Rubina Boutique Hotel.....                     | 34 |
| 2.7 Gambar Kolam Renang dan Jacuzzi Rubina Boutique Hotel ..... | 35 |
| 2.8 Gambar Kamar Bilas Rubina Boutique Hotel.....               | 35 |
| 2.9 Gambar Restoran Rubina Boutique Hotel.....                  | 36 |
| 2.10 Gambar Bar Rubina Boutique Hotel.....                      | 37 |
| 2.11 Gambar Rooftop Café Rubina Boutique Hotel .....            | 38 |
| 2.12 Gambar Basement Rubina Boutique Hotel .....                | 39 |
| 2.13 Gambar Lobby Rubina Boutique Hotel .....                   | 40 |
| 2.14 Gambar Games Room Rubina Boutique Hotel .....              | 40 |
| 2.15 Gambar Balroom Rubina Boutique Hotel.....                  | 41 |
| 2.16 Gambar Adventure Park Rubina Boutique Hotel .....          | 42 |
| 2.17 Gambar Arabic Village Rubina Boutique Hotel.....           | 43 |
| 3.1 Gambar Hasil Riset Berdasarkan Jenis Kelamin.....           | 55 |
| 3.2 Gambar Hasil Riset Berdasarkan Jenis Usia .....             | 55 |

|  |     |
|--|-----|
| 3.3 Gambar Hasil Riset Berdasarkan Profesi.....                                      | 56  |
| 3.4 Gambar Hasil Riset Berdasarkan Penghasilan Keluarga.....                         | 57  |
| 3.5 Gambar Hasil Riset Berdasarkan Harga yang Sesuai.....                            | 57  |
| 3.6 Gambar Hasil Riset Berdasarkan Pernah atau Tidak Menginap di Hotel.....          | 58  |
| 3.7 Gambar Hasil Riset Berdasarkan Seberapa sering Menginap.....                     | 59  |
| 3.8 Gambar Hasil Riset Berdasarkan Siapa Rekan Menginap.....                         | 59  |
| 3.9 Gambar Hasil Riset Berdasarkan Ketertarikan terhadap Hotel Bertema<br>Alam ..... | 60  |
| 3.10 Gambar Hasil Riset Berdasarkan Ketertarikan Lokasi Hotel.....                   | 60  |
| 3.11 Gambar Riset Berdasarkan Domisili Konsumen.....                                 | 61  |
| 3.12 Gambar Regina Hotel Pemalang .....  | 63  |
| 3.13 Gambar Panorama Hotel Pemalang.....   | 65  |
| 3.14 Gambar Jambe Kembar Agrowisata Hotel .....                                      | 67  |
| 3.15 Gambar Sosial Media Rubina Boutique Hotel .....                                 | 73  |
| 3.16 Akun Review Hotel .....   | 75  |
| 4.1 Gambar Struktur Organisasi Rubina Boutique Hotel .....                           | 82  |
| 4.2 Gambar Layout Rubina Boutique Hotel .....  | 99  |
| 4.3 Gambar Tampak Luar Seluruh Area .....  | 100 |
| 4.4 Gambar Tampak Kolam Renang .....   | 100 |
| 4.5 Gambar Tampak Restoran.....  | 101 |
| 4.6 Gambar Tampak Lobby .....  | 101 |
| 4.7 Gambar Tampak Rooftop Café .....   | 102 |
| 4.8 Gambar Tampak Games Room .....   | 102 |

|  |     |
|--|-----|
| 4.9 Gambar Flow of Service di Area Lobby .....         | 103 |
| 4.10 Gambar Flow of Service di Area Restoran .....     | 104 |
| 4.11 Gambar Flow of Service di Area Housekeeping ..... | 104 |

## ***EXECUTIVE SUMMARY***

A. Nama Usaha : Rubina Boutique Hotel

B. Tempat Usaha

Jalan Raya Moga, Desa Gambuhan, Kecamatan Pulosari, Pemalang, Jawa

Tengah 52355



C. Logo Usaha



## DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad, K. 2009. *Akuntansi Manajemen Dasar-Dasar Konsep Biaya dan Pengambilan Keputusan*. Edisi revisi keenam. Jakarta: Rajawali.
- Arfan, I Lubis. 2010. *Akuntansi Keperilakuan*. Edisi dua, Salemba Empat: Jakarta
- Carter, W.K. 2009. *Akuntansi Biaya “Cost Accounting”*. Jakarta : Salemba Empat.
- Cathy, A. 2009. *Hospitality Strategic Management: Concept and Cases*, Second Edition. Hoboken, New Jersey
- Dharmmesta, B. S. 2011. *Materi Pokok Manajemen Pemasaran*, Edisi Kedua Cetakan Pertama. Jakarta: Universitas Terbuka.
- Direktorat Jenderal Hukum dan HAM. 2016. Undang-Undang tentang Kepariwisataan, Peraturan Menteri Pariwisata Nomor 18 Tahun 2016 tentang Pendaftaran Usaha Pariwisata tentang Kepariwisataan. Jakarta.
- Fuady, M. 2005. *Pengantar Hukum Bisnis: Menata Bisnis Modern di Era Global*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Hansen, Don R. dan Mowen, Maryanne M. 2012. *Akutansi Manajerial* . Jakarta: Salemba Empat.
- <https://jambe-kembar-argowisata-pemalang.booked.net/> [diakses 30 November 2020]
- <https://vymaps.com/ID/Panorama-Hotel-753023/> [diakses 30 November 2020]
- <https://www.tiket.com/hotel/indonesia/regina-hotel-pemalang> [diakses 30 November 2020]
- Kartajaya, H. 2010. *Brand Operation*. Jakarta. Erlangga
- KBBI, 2020. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). [Online] Available at: <http://kbbi.web.id/pusat>, [Diakses 27 September 2020].

- Keegan, Waren J. dan Green, Mark C. 2017. *Global Marketing*. 9th Edition. Harlow: Pearson Education Limited.
- Kementrian Pariwisata. 2009. “*Undang-undang No 10 tahun 2009 tentang Kepariwisataaan*”. Jakarta.
- Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. 2015. *Majalah Kiprah*. Jakarta
- Ketua Perhimpunan Hotel dan Restoran Indonesia (PHRI) , Rabu (11/1/2017),2017. [Online] Available at: <https://economy.okezone.com/read/2017/01/11/470/1588575/kualitaspelayanan-dan-fasilitas-hotel-harus-terus-ditingkatkan> [Diakses 7 Juli 2020].
- Koshra vl, sharareh. 2014. Why Tourist Are Attracted To Boutique Hotels : Case Of Penang Island, Malaysia. *Journal of Hospitality and Tourism*, vol 12, 27-30.
- Kotler dan Amstrong. 2008. *Prinsip-prinsip Pemasaran*. Jilid 1 dan 2. Edisi 12. Jakarta: Erlangga.
- Kotler, P. and Amstrong, G. 2016. *Prinsip-prinsip Pemasaran*. Edii13. Jilid 1. Jakarta:Erlangga.
- Mankiw, N. Gregory. 2007, *Pengantar Ekonomi Makro*. Jakarta: Salemba Empat.
- Rangkuti, F. 2011. *Riset Pemasaran*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka.
- Sugiarto, E. dan Surlatiningrum, S. 1996. *Pengantar Akomodasi dan Restoran*, Jakarta: Gramedia.
- Suharno. 2010. *Segmentasi Market Publik* . Yogyakarta: UNY Press.
- Sularko, H., Prawata, V., & Widranata, M. 2008. *How Do They Think*. Jakarta : Mosher.



Suwithi, N. W. 2013. *Industri Perhotelan*. Jilid 1. Jakarta: Direktorat Pembinaan Sekolah Menengah Kejuruan.

Wijayanta, B. dan Widyaningsih, A. 2007. *Ekonomi & Akuntansi: Mengasah Kemampuan Ekonomi*. Bandung: Citra Raya.